

COMUNE DI CARPENENDOLO

(provincia di Brescia)

Modalità di attuazione indirizzi del Documento di piano art. 3.4.2

Regolamento attuativo

Accesso agevolato agli AdT PC per le aziende da de-localizzare, identificate nel Piano delle Regole zona D 2.1

art. 1 Finalità delle norme

Il documento “*Indirizzi*” del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio, nella parte III^a “*Azioni di Piano*”, al Titolo 3.4 “*Le trasformazioni*”, al punto 3.4.2 “*Ambiti a destinazione produttiva e terziaria*”, detta disposizioni di compensazione ambientale finalizzate ad accelerare il processo di trasferimento delle attività industriali, artigianali e commerciali ritenute incompatibili con il tessuto urbano consolidato, ad uso prevalentemente residenziale, per la tipologia delle attività condotte o per il traffico di mezzi pesanti provocato, riducendo gli oneri indotti, per le attività stesse, dal processo delocalizzativo promosso dall’Ente comunale.

Dette attività da delocalizzare sono state individuate nelle tavole “*Regime dei suoli*” del Piano delle Regole e normate dall’art. 40 “*D2.1 – Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione*” delle relative Norme di Attuazione.

Le disposizioni contenute nelle presenti norme regolamentari e nell’elaborato grafico allegato (*allegato n. 1*), si applicano su tutto il territorio comunale a tutti gli Ambiti di trasformazione di seguito elencati, con lo scopo di stabilire le modalità e i criteri per dar piena e completa attuazione agli indirizzi di compensazione ambientale espressi nel Documento di Piano approvato.

Disposizioni urbanistiche diverse o più restrittive, contenute nei diversi elaborati che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, sono in ogni caso sempre prevalenti sulle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento deve essere rispettata la normativa nazionale, regionale e locale vigente in materia.

art. 2 Agevolazione compensativa prevista per le attività

In esecuzione del disposto del Documento “*Indirizzi*” del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio, parte III^a “*Azioni di Piano*”, Titolo 3.4 “*Le trasformazioni*”, punto 3.4.2 “*Ambiti a destinazione produttiva e terziaria*”; allo scopo di assecondare il trasferimento delle attività descritte al successivo art. 3, negli ambiti di trasformazione ad uso prevalentemente produttivo, non esclusivamente già finalizzati al soddisfacimento di specifiche esigenze aziendali, una porzione della superficie dell’ambito, non inferiore al 30% (*trentapercento*), dovrà essere ceduta, alle attività suddette, ad un prezzo convenzionato con l’Ente comunale.

L’ammontare, le modalità e i tempi della predetta cessione dovranno essere concertati con l’Ente comunale, nell’ambito della complessiva definizione del piano urbanistico esecutivo (P.A.), che regola le modalità d’attuazione dell’ambito stesso.

art. 3**Attività ammesse alla procedura di delocalizzazione agevolata**

L'agevolazione compensativa, di cui al precedente art. 2, si applica alle attività individuate nelle tavole "Regime dei suoli" del Piano delle Regole e norme dall'art. 40 "D2.1 – Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione" delle relative Norme di Attuazione, anche individuate nell'elaborato grafico allegato (*allegato n. 1*), con esclusione:

- delle attività partecipate, al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, in Piani Attuativi o in richieste di Sportello Unico per le Attività Produttive, dei cui procedimenti sia già stato dato formale avvio; ritenendo che queste attività abbiano, presumibilmente, già iniziato il processo di trasferimento aziendale prescritto dal piano urbanistico generale;
- delle attività che, al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, siano cessate.

Le presenti disposizioni si applicano inoltre alle attività per le quali sia sopravvenuta, posteriormente all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, la necessità del trasferimento, a causa di manifesta o dichiarata, da parte di autorità competenti, incompatibilità ambientale con il contesto.

art. 4**Ambiti di trasformazione destinati al trasferimento delle attività da delocalizzare**

Le disposizioni di compensazione ambientale finalizzate ad assecondare il trasferimento agevolato delle attività, elencate al precedente art. 3, si applicano esclusivamente negli Ambiti di Trasformazione, previsti nel vigente Documento di Piano a destinazione d'uso prevalentemente produttiva, di seguito elencati:

- AdT 1PC - situato in località Rovea: superficie m² 6.425,
- AdT 3PC - situato in via Cornali: superficie m² 51.723,
- AdT 5PC - situato località S. Antonio: superficie m² 22.726,
- AdT 6PC - situato lungo la strada dei Colli: superficie m² 12.127,
- AdT 7PC - situato lungo la strada dei Colli: superficie m² 14.483,
- AdT 8PC - situato in via Cornali: superficie m² 6.832,
- AdT 10PC - situato in località Lame di Castel Goffredo: superficie m² 40.532.

art. 5**Ambiti di trasformazione esclusi dal trasferimento delle attività da delocalizzare**

Le disposizioni di compensazione ambientale finalizzate ad assecondare il trasferimento agevolato delle attività, elencate al precedente art. 3, non si applicano negli Ambiti di Trasformazione, previsti nel vigente Documento di Piano, di seguito elencati:

- AdT 2PC - situato in località Tezze: poiché destinato prevalentemente ad attività commerciali,
- in tutti gli Ambiti di Trasformazione in cui i Proponenti il Piano Attuativo prevedano di insediare attività che, per dimostrate necessità funzionali o in ogni caso per specifiche e documentate esigenze aziendali, debbano utilizzare l'intera superficie dell'ambito.

Tale previsione insediativa dovrà essere specificatamente espressa nella convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo, impegnando irrevocabilmente il Proponente a non alienare o comunque cedere l'area per 7 (*sette*) anni dalla data di scadenza del Piano Attuativo stesso; fatte salve dimostrate cause di forza maggiore, ritenute dall'Ente comunale condivisibili, che comprovino l'impossibilità a rispettare l'impegno sottoscritto.

art. 6**Modalità di attuazione delle disposizioni finalizzate ad agevolare il trasferimento delle attività da delocalizzare**

L'Ente comunale richiede, entro il giorno quindici novembre di ogni anno, mediante avviso pubblico, affisso all'Albo pretorio per almeno quindici giorni, e comunicazione scritta indirizzata a tutte le attività di cui al precedente articolo 3, specifica

manifestazione d'interesse relativa alla disponibilità al trasferimento delle proprie attività aziendali nelle nuove idonee aree individuate dal Documento di Piano, e descritte al precedente articolo 4.

La risposta dovrà pervenire all'Ente comunale entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione scritta e comunque entro quarantacinque giorni dalla data d'affissione all'Albo pretorio dell'avviso pubblico.

La manifestazione d'interesse espressa avrà validità per tutta la durata del successivo anno solare.

Qualora non venga espressa alcuna formale manifestazione d'interesse al trasferimento delle attività da delocalizzare, i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione, di cui al precedente art. 4, presentati nel corso dell'anno solare successivo all'attività di pubblicizzazione di cui al comma precedente, non saranno assoggettati ad alcun obbligo convenzionale di cessione a prezzo agevolato di porzioni della superficie dell'ambito stesso.

Nel caso pervengano all'Ente comunale, nei modi e nei tempi di cui al primo comma, manifestazioni d'interesse al trasferimento delle attività da delocalizzare, i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione, di cui al precedente art. 4, presentati nel corso dell'anno solare, saranno assoggettati all'obbligo convenzionale di cessione a prezzo agevolato di una porzione, non superiore al 30% (*trenta per cento*), della superficie complessiva dell'ambito stesso.

Entro dieci giorni dalla presentazione del progetto di Piano Attuativo, l'Ente comunale comunica, a coloro che hanno manifestato interesse al trasferimento dell'attività, l'avvio del procedimento, invitando nel contempo a confermare per iscritto la volontà di partecipare al Piano Attuativo presentato e la quantità di superficie richiesta, necessaria per il trasferimento aziendale.

La superficie richiesta per la delocalizzazione aziendale non potrà risultare superiore alla superficie del lotto in cui l'attività risulta insediata al momento della formale conferma della volontà di partecipazione al Piano Attuativo, incrementata del 50%, quale limite massimo di ampliamento consentito.

Qualora entro 40 (*quaranta*) giorni dal ricevimento della comunicazione d'avvio del procedimento, non venga espressa alcuna formale richiesta di trasferimento di attività da delocalizzare nell'ambito di trasformazione interessato dal Piano Attuativo presentato, il Proponente il medesimo non sarà assoggettato ad alcun obbligo convenzionale di cessione a prezzo agevolato di porzioni della superficie dell'ambito stesso.

Qualora più attività da delocalizzare abbiano espresso formale richiesta di trasferimento nell'ambito di trasformazione interessato dal Piano Attuativo presentato, nel caso la quantità complessiva di superficie richiesta risulti inferiore o uguale al 30% della superficie complessiva dell'ambito, il Proponente il Piano Attuativo, di concerto con l'Ente comunale, determina i lotti da mettere a disposizione a chi ne abbia fatto richiesta; la quantità di superficie eventualmente rimanente ritornerà poi nella piena disponibilità del Proponente.

Qualora la quantità complessiva di superficie richiesta dalle attività da delocalizzare risulti invece superiore al 30% della superficie complessiva dell'ambito interessato dal Piano attuativo presentato, l'Ente comunale stabilirà una graduatoria di assegnazione, tenuto conto principalmente della data di presentazione della manifestazione d'interesse relativa alla disponibilità al trasferimento delle proprie attività aziendali; ciò allo scopo di dare priorità alle attività che per prime hanno espresso la volontà di delocalizzazione in attuazione degli indirizzi di programmazione contenuti nel Piano di Governo del Territorio.

Il lotto assegnato, la sua superficie e il prezzo agevolato di cessione sono determinati, per ogni attività da delocalizzare, risultata assegnataria, nella convenzione urbanistica

relativa al Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione interessato.

art. 7 **Determinazione del prezzo convenzionato
di cessione delle aree**

La determinazione del prezzo convenzionato, al m2, di cessione delle aree alle attività di cui al precedente articolo 3, è stabilita dall'Ente comunale nella convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione interessato e avviene sommando al prezzo d'acquisto della superficie dell'ambito, desunto dal relativo atto di compravendita, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire, dedotto dal computo metrico estimativo allegato al piano attuativo medesimo, e il costo delle spese tecniche di progettazione dello strumento urbanistico esecutivo e delle relative spese accessorie (spese di frazionamento, spese notarili, ecc...).

art. 8 **Agevolazione ulteriore
al trasferimento delle attività da delocalizzare**

Al prezzo convenzionato di cessione delle aree alle attività di cui al precedente articolo 3, devono essere sommati gli oneri di partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi; l'entità di tali oneri è determinata nel rispetto del documento "Indirizzi" del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio, nella parte III^a "Azioni di Piano", al Titolo 3.4 "Le trasformazioni", al punto 3.4.6 "Modalità di attuazione delle trasformazioni".

Allo scopo di incentivare ulteriormente il trasferimento delle attività incompatibili con il contesto, l'Ente comunale rinuncia all'applicazione di tali oneri di partecipazione compensativa fino a m² 5.000 (*cinquemila*) di superficie del lotto assegnato; sulla superficie eccedente gli oneri di partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi dovranno essere invece corrisposti.

art. 9 **Cessione o alienazione delle aree successivamente
alla loro acquisizione agevolata**

I lotti acquisiti dalle attività di cui all'articolo n. 3, con le procedure sopra descritte, non potranno essere ceduti o alienati per la durata di 7 (*sette*) anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione; il trasferimento dell'attività da delocalizzare dovrà avvenire entro 5 (*cinque*) anni dalla stessa data.

Nel caso di mancata delocalizzazione nei termini sopra indicati, il soggetto assegnatario dell'area a prezzo agevolato dovrà corrispondere al Comune le spese istruttorie sostenute e quantificate forfettariamente in euro....., fatte salve le eventuali azioni nei suoi confronti del Proponente per gli eventuali danni da lui subiti.

Inoltre lo standard di qualità dell'area non più destinata a delocalizzazione verrà incrementato del 10 %, per poterla successivamente destinare ad attività edilizia libera.

Dette condizioni dovranno essere trascritte, in forma inequivocabile, nella suddetta convenzione urbanistica e transitare sui contratti di compravendita intercorrenti tra il Proponente e l'assegnatario.

art. 10 **Norma transitoria**

Nel caso di prima applicazione del presente Regolamento, l'avvio del procedimento, di cui al precedente articolo 6, per la formulazione della manifestazione d'interesse alla disponibilità al trasferimento delle attività aziendali nelle nuove idonee aree individuate dal Documento di Piano e descritte al precedente articolo 4, potrà avere avvio anche in data antecedente il 15 novembre.

Allegato

Elenco aziende individuate in zona **D 2.1** (attività produttive esistenti di cui è prescritta la trasformazione),
rif. art. 40, PdR-Norme di Attuazione

1. Marmi GHIRARDI

Superficie complessiva 9.826,00 m² ; coperta 2.793,56 m² libera 7.032,44 m²

2. F.lli TONINI Claudio e Roberto Fonderia artistica

Superficie complessiva 4.911,00 m² ; coperta 2.288,00 m² libera 2.622,00 m²
(superficie che potrebbe essere richiesta per il trasferimento circa 7366 mq)

3. Arredi scolastici

Superficie complessiva 10.435 m² ; coperta 6.312,00 m² libera 4.123,00 m²
(superficie che potrebbe essere richiesta per il trasferimento circa 15.650 mq)

4. Officina meccanica BARONI ribaltabili

Superficie complessiva 20.411 m² ; coperta 5.120,00 m² libera 15.291,00 m²
(superficie che potrebbe essere richiesta per il trasferimento circa 30.616 mq)

5. Fabbrica tacchi legno

Superficie complessiva 2.780,00 m² ; coperta 2.232 m² libera 548,00 m²
(superficie che potrebbe essere richiesta per il trasferimento circa 4.170 mq)

6. Poligalvanica s.r.l.

Superficie complessiva 1.645,00 m² ; coperta 1.056,00 m² libera 589,00 m²
(superficie che potrebbe essere richiesta per il trasferimento circa 2.467 mq)

7. Falegnameria via LAFFRANCHI

Superficie complessiva 509,00 m² ; coperta 418 m² libera 91 m²
(superficie che potrebbe essere richiesta per il trasferimento circa 763 mq)

8. Attività via De Gasperi

Superficie complessiva 1.021 m² ; coperta 571 m² libera 49 m²

9. Attività ex distributore di benzina e attività retrostante

Superficie complessiva 807 m² e 1296,00 m²

Estratto da Indirizzi – Documento di piano

AdT PC superfici, individuazione quantitativa 30%

3.4.9 TABELLE RIASSUNTIVE DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI PRODUTTIVI COMMERCIALI

numero	sup. reale [mq]	edif. ottimale [mq]	rapporto copertura [mq/mq]	edif. massima [mq]	rapporto copertura [mq/mq]	30% lordo
1	6.425,00	2.250,00	0,35 ca	2.570	0,40 ca	1.927,00
3	51.723,00	20.000,00	0,40 ca	26.000,00	0,50 ca	471,00
5	22.726,00	9.000,00	0,40 ca	11.300,00	0,50 ca	6.818,00
6	12.127,00	4.800,00	0,40 ca	6.100,00	0,50 ca	3.638,00
7	14.483,00	5.800,00	0,40 ca	7.200,00	0,50 ca	4.345,00
8	6.832,00	2.700,00	0.40 ca	3.400,00	0.50 ca	2.050,00
10	40.532,00	16.000,00	0,40 ca	20.000,00	0,50 ca	12.160,00
TOTALE						31.409,00